

Lublin, 27 lutego 2012 r.

**Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
miasta Lublin**

ul. Chopina 5, 20-026 Lublin

Dotyczy:

Realizowanej inwestycji - budynku usługowo-mieszkalnego firmy Rupes przy Al. Raławickich 8 i ul. Żwirki i Wigury 1 i 3 w Lublinie

W imieniu Rady Kultury Przestrzeni informuję, że jesteśmy zaniepokojeni efektem przestrzennym wynikającym z trwającej realizacji budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym przy Al. Raławickich 8 i ul. Żwirki i Wigury 1 i 3 (działka nr ew. 49 i 50 z obr. 41 - Wieniawa) w Lublinie. Wyrastające ponad zasadniczą kubaturę budynku „wieże”, naszym zdaniem są elementami wznoszonymi niezgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, wydanym dla tej inwestycji.

Rada Kultury Przestrzeni **wnioskuje przeprowadzenie kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego miasta Lublin w zakresie zgodności realizacji tej inwestycji z wydanym pozwoleniem na budowę.** Do wniosku dołączamy uzasadnienie sporządzone na podstawie analizy projektu i dokumentów formalnych oraz fotografie wykonane z osi widokowych na ww. budynek.

Z poważaniem

Stanowisko opracowały:
Maria Balawejder-Kantor
Jadwiga Jamiołkowska

Jan Kamiński
Przewodniczący RKP

Do wiadomości:

Pana Krzysztofa Żuka, Prezydenta Miasta Lublin,
Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin

Uzasadnienie

Wymieniony budynek wyraźnie wyrasta ponad otoczenie i niekorzystnie dominuje na zamknięciu osi widokowych Alei Racławickich i Krakowskiego Przedmieścia – co jest widoczne aż od Pl. Litewskiego i Hotelu Europa.

Wobec powyższego w dniu 22 lutego b.r. panie architekt Jadwiga Jamiołkowska i Maria Balawejder-Kantor przeanalizowały, udostępniony do wglądu w Wydziale Architektury i Budownictwa UM Lublin, projekt budowlany, na podstawie którego RUPES Sp. z o.o. otrzymała pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 484/805 z dnia 23.07.2008 r., znak: ABU.PB.I.I.7353-683/08, uprawomocniona w dniu 12.08.2008 r.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że projekt został wykonany w oparciu o Decyzję nr 337/337 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 27.10.2006 r., znak: AAB.I.DP.7331/1202/2006, uznaną za ostateczną w dniu 30.11.2006 r. W punkcie 3. e) tego dokumentu, zatytułowanym „Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego”, określona jest wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, którą należy utrzymać na poziomie wyznaczonym rzędną gzymsu/okapu kamienicy przy Al. Racławickich 6. Z poziomu ulicy warunek ten wygląda na spełniony.

Ponadto, w treści ww. punktu tejże Decyzji „dopuszcza się podwyższenie bryły budynku o dodatkową kondygnację przy wycofaniu tej partii budynku o minimum 1,5 m od płaszczyzny fasady ulicznej”.

W wyniku analizy projektu stwierdzono, że w procedurze wydawania pozwolenia na budowę dopuszczone podwyższenie budynku w części wycofanej o 1,5 m wobec fasady ulicznej, zinterpretowano jako spełnienie warunku z Decyzji lokalizacyjnej, mimo, że faktycznie są to dwie kondygnacje oznaczone jako poziom „6” i „A”. Przewrotnie w projekcie budowlanym kondygnację „A” nazywa się antresolą „z powierzchniami pomocniczymi o charakterze reprezentacyjnym”. W rzeczywistości obie te kondygnacje mają pełną wysokość wymaganą dla pomieszczeń mieszkalnych – są to mieszkania dwupoziomowe. Potwierdza to też sam projekt, ponieważ powierzchnie obu tych kondygnacji są ujęte w wykazach powierzchni całkowitej, netto i użytkowej budynku – tak jak i pozostałych kondygnacji budynku.

Wątpliwa jest zasadność uznania (na etapie wydawania pozwolenie na budowę) wysokości budynku przyjętej w projekcie budowlanym za zgodną z ograniczeniem cytowanym wyżej za Decyzją o warunkach zabudowy. Jednak – nie dyskutując z poprawnością wydania pozwolenia na budowę, w opisanym wyżej zakresie realizacja budynku jest zgodna z projektem budowlanym, na podstawie którego pozwolenie na budowę wydano.

Szczególnie rażące są kubatury części budynku, wznoszone aktualnie ponad jego dachem, które mieszczą wyjścia na taras górny i wentylatornie. Przekraczają one znacznie skalę przyjętą w projekcie budowlanym i są realizowane niezgodnie z tym projektem, a tym samym są niezgodne z wydanym na jego podstawie pozwoleniem na budowę. Postrzegamy to jako istotne zmiany wprowadzone na etapie budowy. W komplecie dokumentacji tej inwestycji w UM Lublin nie ma projektu zmian do projektu budowlanego. Nie ma też decyzji zatwierdzającej takie zmiany projektu.

Wskazane tu agresywne, wertykalne elementy przestrzenne, znacząco wpływają na odbiór w przestrzeni i negatywnie oddziałują na krajobraz miasta, co uzasadnia złożenie wniosku o kontrolę PINB miasta Lublin w przedstawionej sprawie.

Załączniki: sześć fotografii budynku firmy Rupes, wyk. Maria Balawejder-Kantor,
22 lutego 2012



